2012 no. 27

AFKONDIGINGSBLAD VAN ARUBA

LANDSVERORDENING van 18 juni 2012 tot wijziging van de Boeken 5 en 7 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba (Landsverordening Aanpassing appartementsrecht en een regeling gebruik in deeltijd van onroerende zaken en andere registergoederen)

Uitgegeven, 26 juni 2012

De minister van Justitie en Onderwijs,

A.L. Dowers

IN NAAM DER KONINGIN!

DE GOUVERNEUR van Aruba,

In overweging genomen hebbende:

dat het wenselijk is in het appartementsrecht enige in de praktijk gebleken knelpunten weg te nemen, alsmede enige technische verbeteringen aan te brengen;

dat het wenselijk is bepalingen op te nemen in het Burgerlijk Wetboek van Aruba inzake rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken en andere registergoederen;

Heeft, de Raad van Advies gehoord, met gemeen overleg der Staten, vastgesteld onderstaande landsverordening:

Artikel I

Titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba wordt gewijzigd als volgt:

A. artikel 106 komt te luiden:

Artikel 106

1. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten en deeltijdappartementsrechten.

2. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is eveneens bevoegd zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten en deeltijdappartementsrechten.

3. Een appartementsrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementsrechten of deeltijdappartementsrechten vatbaar. Een appartementseigenaar is tot deze ondersplitsing bevoegd, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald. Een deeltijdappartementsrecht is niet voor ondersplitsing in deeltijdappartementsrechten vatbaar, tenzij de akte van splitsing daartoe de mogelijkheid uitdrukkelijk opent.

4. Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het voltijd uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond; in het geval van het tweede lid omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Onder deeltijdappartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen gedurende een al dan niet vastgestelde periode uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond; in het geval van het tweede lid omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

5. Onder appartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht. Onder deeltijdappartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een deeltijdappartementsrecht.

6. Onder gebouw wordt in deze titel mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken.

7. Een erfpachter of opstaller is tot een splitsing in appartementsrechten en deeltijdappartementsrechten slechts bevoegd na verkregen toestemming van de grondeigenaar. Indien deze de vereiste toestemming kennelijk zonder redelijke grond weigert of zich niet verklaart, kan de toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de rechter in eerste aanleg.

8. Het in deze titel gestelde met betrekking tot splitsing in appartementsrechten en de gevolgen daarvan is van overeenkomstige toepassing op splitsing in deeltijdappartementsrechten en de gevolgen daarvan, tenzij anders is bepaald. ;

B. in artikel 108, eerste lid, wordt “de bouw en de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond” vervangen door: de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting dan wel de aanduiding van de grond;

C. artikel 111 wordt als volgt gewijzigd:
  1º. in onderdeel a wordt na "van het gebouw" ingevoegd: of de grond;
  2º. in onderdeel b wordt "een nauwkeurige omschrijving van de gedeelten van de onroerende zaken die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt" vervangen door: een nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van het gebouw of de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  3º. de punt na onderdeel d wordt vervangen door een puntkomma en een onderdeel e wordt toegevoegd, luidende:
    e. in geval van deeltijdappartementsrechten tevens: een nauwkeurige vermelding van tijdstippen en periodes gedurende welke de deeltijdappartementseigenaren hun gebruiksrecht mogen uitoefenen. ;

D. artikel 112, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:
  1º. in onderdeel a vervallen de woorden "en de gemeente waar zij haar zetel heeft" en wordt na "de ligging van het gebouw" toegevoegd: of de grond;
  2º. in onderdeel d wordt "de algemene vergadering" vervangen door: de vergadering van appartementseigenaars;

E. aan artikel 113, eerste lid, wordt een volzin toegevoegd, luidende:
  In het laatste geval blijkt uit de akte op welke grondslag die verhouding berust. ;

F. na artikel 118 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 118a

1. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars en beperkt gerechtigden op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, een recht van erfpacht en, behoudens voor zover het betreft in de splitsing betrokken gebouwen, werken en beplantingen, een recht van opstal vestigen.

2. In de akte van vestiging van het recht wordt bepaald in hoeverre de gerechtigde naast de appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

3. Tenzij bij de vestiging van het recht van erfpacht anders wordt bepaald, wordt het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van appartementseigenaars uitgeoefend door de erfpachter.

Tenzij bij de vestiging van het recht van opstal anders wordt bepaald, behoudt de appartementseigenaar die een recht van opstal heeft gevestigd, het aan zijn appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van appartementseigenaars. ;

G. na artikel 119 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 119a

De artikelen 118, 118a en 119 zijn niet van toepassing op deeltijdappartementsrechten. Tot het vestigen van een erfdienstbaarheid, een recht van erfpacht of een recht van opstal en het aanbrengen van veranderingen, als in die artikelen bedoeld, zijn slechts de tot gebruik van de betrokken gedeelten bevoegde deeltijdappartementseigenaren gezamenlijk bevoegd na een besluit, genomen op de wijze en met de meerderheid als in het reglement van splitsing is voorgeschreven. ;

H. aan artikel 122 worden twee nieuwe leden toegevoegd, luidende:

5. De notaris draagt er zorg voor dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in het derde lid genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.

6. De verklaring houdt tevens een opgave in van de omvang van het reservefonds van de vereniging, bedoeld in artikel 126, eerste lid. ;

I. artikel 125, derde lid, vervalt. Het vierde lid wordt vernummerd tot derde lid;

J. aan artikel 126, eerste lid, wordt een volzin toegevoegd, luidende:

De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. ;

K. aan artikel 127 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In geval van ondersplitsing komen de stemmen van de appartementseigenaar wiens recht is gesplitst, toe aan de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten. Deze stemmen worden in de vergadering van appartementseigenaars uitgebracht door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars. De stemmen behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. De gerechtig-

den tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn bevoegd de vergadering van appartementseigenaars bij te wonen. Het bestuur, bedoeld in de tweede volzin, is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren. ;

L. in artikel 136, tweede lid, tweede volzin wordt de zinsnede “hetgeen een appartementseigenaar in het gedeelte als afzonderlijk geheel gebruikt, heeft aangebracht” vervangen door: veranderingen die een appartementseigenaar in het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, heeft aangebracht;

M. artikel 139 wordt als volgt gewijzigd:
1°. artikel 139, eerste lid, wordt vervangen door: De akte van splitsing kan worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars. ;
2°. onder vernummering van het tweede en het derde lid tot vierde en vijfde lid, worden na het eerste lid twee nieuwe leden ingevoegd, luidende:

2. De wijziging kan ook met medewerking van het bestuur geschieden, indien het tot de wijziging strekkende besluit is genomen in de vergadering van appartementseigenaars met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt of met een zodanige grotere meerderheid als in de akte van splitsing is bepaald.

3. Wijziging van de akte van splitsing behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd alsmede, indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. ;

3°. in het nieuwe vijfde lid wordt “of de daarbij behorende grond” vervangen door: of de grond;

N. in artikel 140, eerste lid, wordt “eerste lid” vervangen door: eerste en derde lid;

O. na artikel 140 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 140a

1. Op vordering van een appartementseigenaar die niet voor een overeenkomstig artikel 139, tweede lid, bij meerderheid van stemmen genomen besluit tot wijziging van de akte van splitsing heeft gestemd, wordt het besluit bij rechterlijke uitspraak vernietigd.

2. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart na verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering van appartementseigenaars is genomen.

3. De rechter kan de vordering afwijzen, wanneer de eiser geen schade lijdt of hem een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden en voor de betaling hiervan voldoende zekerheid is gesteld. ;

P. in artikel 143, tweede lid, tweede volzin, wordt "139, eerste lid" vervangen door: 139, eerste en derde lid;

Q. artikel 144, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:
1°. in onderdeel b wordt "uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw" vervangen door: uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw of uit de inrichting of aanduiding van de gedeelten van de grond;
2°. in onderdeel c wordt "de inrichting van de daarbij behorende grond" vervangen door: de inrichting of aanduiding van de grond;

R. in artikel 145, eerste lid, tweede volzin, wordt "139, eerste lid," vervangen door: 139, eerste en derde lid;

S. na artikel 147 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 148

Het in deze titel bepaalde vindt overeenkomstige toepassing op de splitsing in gedeelten van rechten op andere registergoederen, voor zover dat in overeenstemming is met de aard van het recht. .

Artikel II

In Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba wordt in titel 1, na afdeling 10, een afdeling 10A ingevoegd, luidende:

Afdeling 10A

Koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken

Artikel 48a

In deze afdeling en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. koop : iedere overeenkomst en ieder samenstel van overeenkomsten met een duur van ten minste drie jaren en met de strekking dat de ene partij - de verkoper - tegen betaling van een totaalprijs

aan de andere partij - de koper - een zakelijk of persoonlijk recht geeft of zich verbindt te geven tot het gebruik voor ten minste een week per jaar van een of meer tot bewoning bestemde onroerende zaken of bestanddelen daarvan;

b. verkoper : een verkoper als bedoeld in onderdeel a, die bij de koop handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

c. koper : een koper als bedoeld in onderdeel a, die een natuurlijk persoon is en bij de koop niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Artikel 48b

1. De koop wordt schriftelijk aangegaan. De koopakte moet, al dan niet door middel van verwijzing en bijvoeging, ten minste de bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, bepaalde gegevens bevatten.

2. De in het eerste lid bedoelde, tussen partijen opgemaakte, akte of een afschrift daarvan moet aan de koper worden ter hand gesteld, desverlangd tegen afgifte aan de verkoper van een gedateerd ontvangstbewijs.

Artikel 48c

1. Gedurende vijf dagen na de terhandstelling van de akte of een afschrift daarvan overeenkomstig artikel 48b, tweede lid, heeft de koper het recht de koop zonder opgave van redenen te ontbinden. Indien de akte niet alle bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, bepaalde gegevens vermeldt, wordt deze termijn verlengd met de tijd die is verstreken vanaf de terhandstelling van de akte of een afschrift daarvan totdat alle ontbrekende gegevens alsnog schriftelijk aan de koper zijn verstrekt, doch ten hoogste met een maand.

2. De koper oefent zijn in het eerste lid bedoelde recht de overeenkomst te ontbinden uit door binnen de gestelde termijn een schriftelijke verklaring te richten tot de verkoper of tot degene die daartoe overeenkomstig het in het landsbesluit, houdende algemene maatregelen, bepaalde in de akte is vermeld.

3. In geval van ontbinding overeenkomstig het eerste en tweede lid is de koper aan de verkoper ten hoogste drie procent van de prijs als vergoeding verschuldigd.

4. Op de termijnen bedoeld in het eerste lid is de Algemene termijnenlandsverordening niet van toepassing.

Artikel 48d

In geval van vooruitbetaling van de prijs binnen de in artikel 48c, eerste lid, bedoelde termijn, stelt de verkoper zekerheid voor onverwijlde terugbetaling van het vooruitbetaalde verminderd met de vergoeding bedoeld in artikel 48c, derde lid, indien de koper gebruik maakt van zijn bevoegdheid de koop te ontbinden overeenkomstig artikel 48c, eerste en tweede lid.

Artikel 48e

1. Ontbinding van de koop overeenkomstig artikel 48c, eerste en tweede lid, brengt van rechtswege en zonder dat de koper een boete is verschuldigd de ontbinding mee van een overeenkomst die ertoe strekt dat de verkoper aan de koper ten behoeve van de voldoening van de prijs een geldsom leent.

2. In geval van ontbinding van de koop overeenkomstig artikel 48c, eerste en tweede lid, heeft de koper tevens het recht, zonder gebondenheid aan de in artikel 48c, eerste lid, bedoelde termijn, een ingevolge een overeenkomst tussen de verkoper en een derde aangegane overeenkomst die ertoe strekt dat de derde aan de koper ten behoeve van de voldoening van de prijs een geldsom leent, zonder boete te ontbinden. Op de ontbinding overeenkomstig de voorgaande volzin is artikel 48c, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

3. In geval van ontbinding overeenkomstig het eerste en tweede lid is de koper geen enkele vergoeding verschuldigd.

Artikel 48f

Het in deze afdeling bepaalde vindt overeenkomstige toepassing op de koop van rechten van gebruik in deeltijd van andere registergoederen, voor zover dat in overeenstemming is met de aard van het recht.

Artikel 48g

Van het bij of krachtens deze afdeling bepaalde kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. .

Artikel IIA

In artikel 197 van Boek 8 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba wordt na “de eigendom,” ingevoegd: appartementsrechtsrechten en deeltijdappartementsrechten.

Artikel III

De Landsverordening overgangsbepalingen Nieuw BW (AB 2001, no. 108) wordt als volgt gewijzigd:

A. na artikel 119 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 119a

1. Voor zover de bepalingen van een akte van splitsing in appartementen op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 113, eerste lid, tweede volzin, van Boek 5 afwijkt van deze volzin, is deze volzin gedurende zeven jaren na dat tijdstip niet van toepassing.

2. Op een splitsing die heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 118a van Boek 5, is dit artikel gedurende zeven jaren na dat tijdstip niet van toepassing.

3. Op verenigingen van eigenaars die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 126, eerste lid, tweede volzin, van Boek 5, niet het in deze volzin bedoelde reservefonds in stand houden, is deze volzin gedurende zeven jaren na dat tijdstip niet van toepassing.

4. Op een splitsing die heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerkingtreding van het eerste tot en met derde lid van artikel 139 van Boek 5, zoals deze leden zijn komen te luiden bij de Landsverordening regeling gebruik in deeltijd van onroerende zaken en aanpassing appartementsrecht, zijn deze leden gedurende zeven jaren na dat tijdstip niet van toepassing. ;

B. na artikel 143 wordt een nieuw artikel 144 ingevoegd, luidende:

Artikel 144

De artikelen 48a tot en met 48g van Boek 7 zijn niet van toepassing op overeenkomsten die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze artikelen zijn gesloten. .

Artikel IV

Deze landsverordening treedt in werking op een bij landsbesluit te bepalen tijdstip.

Gegeven te Oranjestad, 18 juni 2012
F.J. Refunjol

De minister van Justitie en Onderwijs,
A.L. Dowers